

Stützmauer

- Bei einem nachträglichen Baugesuch wird die Höhe der Baute ab dem Terrain zum Zeitpunkt der Errichtung der Baute gemessen (Erw. 2.1.1. f.).
- Erforderliche offene Schutzgeländer (Maschendrahtzaun) zählen bei der Berechnung der Stützmauerhöhe nicht mit (Erw. 2.2).
- Zulässigkeit höherer Stützmauern, wenn die Bedürfnisse objektiv begründbar sind; Zurückversetzung im Mauerabschnitt, wo das Höchstmass überschritten ist (Erw. 3)

Entscheid des Verwaltungsgerichts (VGE) III/151 vom 19. Dezember 2013 (WBE.2012.475)

Aus den Erwägungen

I. ...

3.

Am 1. September 2011 ist die Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV; SAR 713.121) in Kraft getreten (§ 62 BauV), mit welcher die Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV; SAR 713.111) aufgehoben wurde (vgl. AGS 2011/4-2, S. 33). Der Bau der streitgegenständlichen Stützmauer und das nachträgliche Baugesuch erfolgten vor dem 1. September 2011; auch hat auf Gemeindeebene noch keine Anpassung an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB stattgefunden; entsprechend den Übergangsbestimmungen ist die vorliegende Sache daher nach der ABauV zu beurteilen (vgl. § 63 Abs. 1 lit. a BauV; § 64 Abs. 1 BauV).

II.

1. ...

1.2.

Der Beschwerdeführer wendet sich gegen die Höhe der Stützmauer und die in diesem Bereich mit der Neugestaltung der Umgebung verbundenen Terrainveränderungen. Nach seinen Ausführungen in der Beschwerdeschrift zu schliessen, hält er die Errichtung einer Stützmauer, die sich teilweise mehr als zwei Meter über das gewachsene Terrain erhebe, für unzulässig. Seine Aussicht werde dadurch massiv eingeschränkt. So habe er vor der Überbauung des Nachbargrundstücks die B.-Strasse von seiner Haustür aus auf ca. 50 bis 60 Meter Distanz einsehen können. Mit der 18 Meter langen Betonbrüstung (über der Tiefgarage) habe sich die Sichtdistanz auf zehn Meter und mit der nun auch noch bewilligten Stützmauer auf fünf Meter verringert. Das habe umgekehrt zur Folge, dass seine Haustüre von der B.-Strasse aus ebenfalls nur auf sehr kurze Distanz einsehbar sei, was ihm unter dem Aspekt der Einbruchsicherheit Sorgen bereite, zumal Betonbrüstung und Stützmauer die Beleuchtung durch die Strassenlaterne schmälerten. Das könne auch zu Unfällen auf der auf seinem Grundstück entlang der Stützmauer verlaufenden Aussentreppe führen, für die er haftbar gemacht werde. Zu erwähnen sei schliesslich, dass er sich durch die schiere Höhe der Stützmauer und dem darauf noch angebrachten Maschendrahtzaun wie in einem Gefängnis fühle.

2.

2.1.

Nach § 19 Abs. 1 lit. a ABauV dürfen Stützmauern nicht höher sein als 1,80 m ab niedriger gelegenen Terrain, soweit eine Gemeinde – wie die Gemeinde M. – nichts anderes festlegt. Im vorliegenden Fall stellt sich vorab die Frage, ob mit dem niedriger gelegenen Terrain das gewachsene Terrain

vor dem Bau des Doppel­einfamilienhauses, das heutige Terrain oder der am 12. April 2010 rechtskräftig bewilligte Terrainverlauf gemeint ist.

2.1.1.

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid mit dem Beschwerdeführer angenommen, dass für die Bestimmung der Höhe der fraglichen Stützmauer auf das gewachsene Terrain, wie es vor dem Bau des am 12. April 2010 bewilligten Doppel­einfamilienhauses bestanden habe, abzustellen sei, und nicht auf die damals bewilligten Terrainveränderungen. Vom tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains auf 414,90 Metern ü. M. aus gemessen sei die Stützmauer am nördlichen Ende 2,15 Meter hoch. ...

2.1.2.

Im Ergebnis ist der Vorinstanz darin beizupflichten, dass die Höhe der Stützmauer am gewachsenen Terrain vor dem Bau des Doppel­einfamilienhauses zu messen ist. Die für die Errichtung der (nicht bewilligten) Stützmauer vorgenommene Terrainaufschüttung darf in Anwendung von § 13 Abs. 2 ABauV nicht berücksichtigt werden. Eine andere Frage ist, ob auch eine Terrainaufschüttung im Rahmen der bewilligten Böschung ausser Acht zu lassen wäre. Diese Frage ist aber hypothetisch, nachdem die Bauherrschaft die bewilligte Böschung nicht realisiert, sondern direkt eine Projektänderung vorgenommen und die nicht bewilligte Stützmauer erstellt hat. ...

2.2.

Mit der Frage, ob der auf der Stützmauer angebrachte Maschendrahtzaun bei der Bestimmung der Höhe der Stützmauer zusätzlich zu veranschlagen ist, setzt sich der Beschwerdeführer in der Beschwerde ans Verwaltungsgericht nicht auseinander. Es kann deshalb insoweit auf die zutreffenden und einlässlichen Erwägungen im angefochtenen Entscheid verwiesen werden. Die Vorinstanz gelangte darin zum Schluss, § 19 Abs. 1 ABauV sei dahingehend auszulegen, dass zur Absturz­sicherung im Sinne der SIA-Norm 358 erforderliche offene Schutz­geländer auf Stützmauern nach der klaren Intention des Verordnungsgebers nicht als Einfriedungen im Sinne dieser Bestimmung gelten würden und daher nicht an die Gesamthöhe der Stützmauer, auf der sie errichtet würden, anzurechnen seien. Es besteht kein Anlass, von diesem Auslegungsergebnis abzuweichen. Damit bleibt es bei einer Maximalhöhe der umstrittenen Stützmauer von 2,15 Metern.

3.

3.1.

Mit einer Maximalhöhe von 2,15 Metern wird das in § 19 Abs. 1 lit. a ABauV für Stützmauern statuierte zulässige Höchstmass von 1,80 Metern im vorliegenden Fall um 35 cm überschritten. Wo es die Gelände­verhältnisse erfordern, sind allerdings höhere Stützmauern zulässig; sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden (§ 19 Abs. 2 Sätze 1 und 2 ABauV). Somit ist in einem ersten Schritt abzuklären, ob die hier zur Diskussion stehenden Gelände­verhältnisse eine Stützmauer von über 1,80 Metern erfordern.

3.1.1.

Der in § 19 Abs. 2 ABauV enthaltene Passus "wo es die Gelände­verhältnisse erfordern" ist unbestimmt und bedarf der Auslegung. Im Vordergrund steht dabei naturgemäss die Überbaubarkeit eines Grundstücks; könnte wegen ungünstiger Topographie die Baureife gemäss § 32 BauG sonst nicht hergestellt werden, dürfen zu diesem Zweck überhohe Stützmauern erstellt werden. Denkbar ist auch, dass eine solche Stützmauer benötigt wird, um in einem Extremfall einen Vorplatz, Garten usw. anlegen zu können; soll § 19 Abs. 2 Satz 1 ABauV nicht ausgehöhlt werden, müssen derartige

Bedürfnisse aber objektiv begründet werden können, d. h. auf persönliche Zweckmässigkeit usw. darf nicht abgestellt werden (siehe Verwaltungsgerichtsentscheid [VGE] III/157 vom 30. November 1999 [WBE.99.00010], S. 8). Für die Beurteilung der Frage, ob die Geländeverhältnisse die Erstellung einer höheren Stützmauer erfordern bzw. im Sinne von § 19 Abs. 2 ABauV eine Notwendigkeit für eine solche besteht, ist der zum Zeitpunkt der Eingabe des ursprünglichen Baugesuchs bzw. zum Zeitpunkt der Erstellung der fraglichen Stützmauer vorhandene Terrainverlauf massgebend (siehe Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2003, S. 184 f.; zum Ganzen: VGE III/7 vom 24. April 2008 [WBE.2007.216], S. 8 f.).

3.1.2.

Die Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid aus, dass das Gelände auf der in Frage stehenden Parzelle Nr. 1334 sowohl in nord-südlicher als auch in west-östlicher Richtung relativ steil abfalle. Wegen dieses Gefälles und der Anordnung und Konzeption der beiden Doppel Einfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 282 und 1334–1337 habe der südliche Bereich der Parzelle Nr. 1334 auf das Niveau über der Tiefgaragenebene aufgeschüttet werden müssen. Diese Aufschüttung wiederum habe dazu geführt, dass zwischen dem südöstlichen Grenzpunkt zwischen den Parzellen Nr. 1334 und Nr. 1096 auf 413,32 Metern ü. M. und dem Niveau über der Tiefgaragenebene auf 417,00 Metern ü. M. eine Höhendifferenz von 3,68 Metern überwunden werden müsse. Auf eine Distanz von 4,5 Metern ergebe das ein Gefälle von 82 % oder ein Neigungsverhältnis (Höhe: Tiefe) von 2:2,45. Für gewöhnlich würden Böschungen bis zu einem Neigungsverhältnis von 2:3 bzw. einem Gefälle von 66,67 % noch als standfest eingestuft. Daraus erhele, dass die Niveaudifferenz im vorliegenden Fall nicht mit einer Böschung aufgefangen werden können. Auch eine lediglich 1,80 Meter hohe Stützmauer wäre unzureichend gewesen, denn das Neigungsverhältnis einer von der Oberkante einer 1,80 Meter hohen Stützmauer bis zum Gartenniveau reichenden Böschung hätte 2:2,57 (35 cm Höhe auf einer Tiefe der Stützmauer von 45 cm) betragen und wäre ebenfalls nicht genügend standfest gewesen.

3.1.3.

Der Beschwerdeführer setzt diesen Ausführungen der Vorinstanz nichts (Substanzielles) entgegen. Es ist ohne weiteres nachvollziehbar, dass ein Gelände mit einem Gefälle von 82 % oder mehr (ohne zusätzliche Hangsicherungsmassnahmen) nicht mehr unbedingt stabil und rutschfest ist. Die streitgegenständliche Stützmauer, die das zulässige Höchstmass von 1,80 Metern auf einem kurzen Abschnitt geringfügig überschreitet, präsentiert sich demzufolge als der einzig gangbare Weg, die Höhendifferenz von 3,68 Metern auf der sehr kurzen Distanz von 4,5 Metern zu überwinden. Dass diese Höhendifferenz mit einer anderweitigen Planung der zwei Doppel Einfamilienhäuser hätte verringert werden können, ohne dass erhebliche Einbussen im Hinblick auf die Nutzung der Grundstücke resultiert hätten, wird vom Beschwerdeführer nicht dargetan. Abgesehen davon wurde die Terrainaufschüttung im Zusammenhang mit dem Bau der Doppel Einfamilienhäuser auf das über der Tiefgarage liegende Gartenniveau am 12. April 2010 rechtskräftig bewilligt und kann deshalb im vorliegenden Verfahren nicht mehr überprüft werden. Die Auffassung der Vorinstanz, wonach Gründe der Standfestigkeit und der Terraingestaltung eine Stützmauer bedingen, welche das zulässige Höchstmass von 1,80 Meter am nördlichen Ende der Mauer überschreitet, ist demgemäss nicht zu beanstanden. Damit steht fest, dass die Geländeverhältnisse in concreto eine Abweichung vom Höchstmass für Stützmauern gemäss § 19 Abs. 1 lit. a ABauV rechtfertigen. Zu prüfen bleibt, ob die Stützmauer im Mehrmass von der Grenze zurückversetzt ist.

3.2.

Dazu führt die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid – zusammengefasst – aus, dass nicht die gesamte umstrittene Stützmauer um das Mehrmass von 35 cm von der Grenze zurückversetzt sein

müsse, sondern nur der das Höchstmass von 1,80 Metern überschreitende Bereich am nördlichen Ende der Stützmauer. Auch in diesem Punkt ist die Argumentation der Vorinstanz stichhaltig. Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung, wonach das Höchstmass von 1,80 Metern überschreitende Stützmauern als Ganzes von der Grenze zurückzusetzen sind und eine gestaffelte Zurückversetzung nicht zulässig ist (vgl. VGE III/45 vom 6. Juni 2006 [WBE.2005.80], S. 12), bezieht sich in erster Linie auf Stützmauern, die vollständig entlang der Grundstücksgrenze verlaufen. Wird hingegen der das Höchstmass von 1,80 Metern überschreitende Bereich der Stützmauer – wie im vorliegenden Fall – angewinkelt und quer zur Grundstücksgrenze angeordnet, so besteht keine Notwendigkeit, die gesamte Mauer um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen, sofern der im rechten Winkel zur Grundstücksgrenze angeordnete Bereich optisch nicht mehr als Bestandteil des entlang der Grenze verlaufenden Mauerwerks wahrgenommen wird. Damit wird dem Anliegen des Nachbarn, keine überhohe Stützmauer unmittelbar an die Grenze gesetzt zu erhalten, genügend Rechnung getragen. Die Ansicht der Vorinstanz, dass der einzelne, das Höchstmass von 1,80 Metern übersteigende oberste Steinblock am nördlichen Ende der Stützmauer, der 83 cm vom südlichen Ende des in Richtung Nord-Süd, also quer zur Grenze der Parzelle des Beschwerdeführers verlaufenden Mauerteils zurückversetzt ist, optisch nicht als Bestandteil des in Richtung Ost-West, also entlang der Grenze der Parzelle des Beschwerdeführers verlaufenden Mauerteils in Erscheinung trete, kann aufgrund der bei den Akten liegenden Photographien geteilt werden. Entsprechend ist auch die zweite der in § 19 Abs. 2 BauV genannten Voraussetzungen für eine Überschreitung des in § 19 Abs. 1 lit. a ABauV vorgegebenen Höchstmasses für Stützmauern als erfüllt anzusehen.

4. ...

4.3.

Was die ästhetischen Einwendungen des Beschwerdeführers anbelangt, wonach die Stützmauer zusammen mit der 18 Meter langen Betonbrüstung über der Tiefgarage monströs wirke und sich schlecht in die Umgebung in der B.-Strasse einordne, ist dem Beschwerdeführer zunächst entgegenzuhalten, dass der in Richtung Nord-Süd verlaufende Mauerteil mit einer Länge von gerade einmal 1,72 Metern kaum geeignet ist, den wuchtigen Eindruck, den die Betonbrüstung über der Tiefgarage beim Beschwerdeführer offenbar hinterlässt, zu verstärken. Im Übrigen steht die Anwendung von Ästhetik- und Einordnungsvorschriften unter dem Schutz der Gemeindeautonomie nach § 106 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 (Kantonsverfassung, KV; SAR 110.000). Den Gemeindebehörden steht bei der Beurteilung dessen, was sich befriedigend in die Umgebung einfügt und was nicht, ein erheblicher Ermessensspielraum zu, in welchen die kantonalen Rechtsmittelinstanzen nicht ohne Not und nur dort eingreifen, wo sich die Auslegung durch die Gemeindebehörden nicht mit den einschlägigen Rechtsgrundlagen vereinbaren lässt, überwiegende öffentliche und private Interessen entgegenstehen oder höherrangiges Recht tangiert wird (vgl. AGVE 2010, 441 f.; 2006, 187 f.). Darauf wurde der Beschwerdeführer schon von der Vorinstanz hingewiesen. Die Zurückhaltung bei der Prüfung der Einhaltung von Ästhetik- und Einordnungsvorschriften gilt erst recht für das Verwaltungsgericht, welches keine Ermessenskontrolle ausübt (vgl. Erw. I./2. hiervor). Das Verwaltungsgericht sieht die Ausführungen der Vorinstanz, dass die zur Diskussion stehende Stützmauer überhaupt nicht aus dem Rahmen falle, in den bei den Akten liegenden Photographien bestätigt. Die Stützmauer ist von ihren Ausmassen und dem gewählten Material her eher unauffällig und sticht durch nichts hervor.

4.4.

Schliesslich darf ein Bauvorhaben, das alle baurechtlichen Vorschriften (sicherheits-, gesundheits- und feuerpolizeilicher sowie ästhetischer Natur) einhält, nicht daran gemessen werden, ob auch noch andere, baurechtsfremde Aspekte davon berührt sein könnten. Auf rechtlich nicht geschützte, sub-

jektive Befindlichkeiten der Nachbarn, wie etwa das Empfinden des Beschwerdeführers, der sich wegen des auf der Stützmauer als Absturzsicherung angebrachten Maschendrahtzaunes im Gefängnis wähnt, kann ohnehin keine Rücksicht genommen werden. Ein Recht auf eine bestimmte Aussicht besteht sodann nicht. Es ist ferner Sache des Beschwerdeführers und nicht diejenige seiner Nachbarn, seine Liegenschaft einbruchssicher zu machen. Auch die Verantwortung für eine genügende Beleuchtung der sich auf seinem Grundstück befindlichen Aussentreppe liegt beim Beschwerdeführer und nicht bei seinen Nachbarn. Es ist jedoch so oder so nicht erklärlich, inwiefern die Beleuchtung der fraglichen Aussentreppe durch die umstrittene Stützmauer beeinträchtigt sein könnte. Das wäre wohl nur dann der Fall, wenn die Strassenlaterne in unmittelbarer Nähe zur Stützmauer und auf der gleichen Strassenseite positioniert wäre. Ein solcher Standort scheint aber aufgrund der bei den Akten liegenden Photographien ausgeschlossen.

5.

Zusammenfassend verletzt die streitgegenständliche Stützmauer keine baurechtlichen Vorschriften, insbesondere keine Höhen- und Abstandsvorschriften, und der Beschwerdeführer trägt in seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde nichts vor, was auf eine Unrechtmässigkeit der Stützmauer schliessen liesse. Die Beschwerde ist demgemäss abzuweisen.

Stichwörter: Stützmauer, Schutzgeländer